

PERIZIA

Oggetto: **TRIBUNALE DI AREZZO - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Pratica n. r.g. 132 / 2021

Promossa da _____

Contro _____

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa BRUNI Lucia

RELAZIONE TECNICA E VALUTAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

.....

L'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa BRUNI Lucia, la Dott.ssa Elisabetta RODINO' DI MIGLIONE, in data 04 marzo 2022, nominava lo scrivente, Geom. TIZZANINI Lorenzo, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri della provincia Arezzo con il n. 1561, esperto per la valutazione dei beni pignorati nella esecuzione immobiliare promossa da _____.

In data 18 marzo 2022, lo scrivente ha sottoscritto ed inviato all'ufficio del tribunale tramite comunicazione di posta elettronica certificata la dichiarazione di accettazione dell'incarico conferitogli.

In data 27 aprile 2022, lo scrivente alla presenza del Dott. Matteo Cipolli, referente per conto dell'istituto vendite giudiziarie Tribunale di Arezzo e Siena si è recato sul luogo oggetto di esecuzione immobiliare, ha constatato che il fabbricato esistente in corso di costruzione "al grezzo" non rispecchiava minimamente i beni indicati nel pignoramento in quanto demoliti per consentire la nuova costruzione iniziata ma non portata a termine e lasciata in stato di abbandono.

L'area oggetto dei lavori è risultata pressochè delimitata seppur al suo interno si sono evidenziate alcune situazioni di pericolo dovute ad un non totale ripristino del luogo a seguito della demolizione dei vecchi fabbricati.

In data 06 maggio 2022 per poter svolgere correttamente il mio incarico chiedo al Giudice Dott.ssa Elisabetta RODINO' DI MIGLIONE, di poter redigere idoneo accatastamento del fabbricato rilevato e censirlo in categoria catastale F/3 (in corso di costruzione).

In data 02 settembre 2022 mi veniva comunicato l'autorizzazione a poter procedere con la redazione dell'accatastamento richiesto il quale poi è stato perfezionato in data 21.10.2022 di cui all'allegato A.

Non è stato necessario produrre i certificati di residenza storici di residenza in quanto immobile in corso di costruzione e quindi ad oggi privo dei requisiti necessari all'abitabilità.

In data 05 maggio 2022, ho richiesto all'agenzia delle Entrate di Arezzo se vi fosse la presenza di qualsiasi tipo di contratto riferito all'unità immobiliari in questione, in data 12 agosto 2022 ho integrato



come richiestomi dall'Agenzia la richiesta ma non ho avuto ufficiale risposta in merito. Presumo comunque che visto lo stato dei luoghi non vi possano essere contratti di locazione o simili in essere su tale immobile.

A questo punto, dopo le necessarie ricerche presso i pubblici uffici, il Catasto di Arezzo e l'ufficio Urbanistica del Comune di Arezzo avvenuta in data 05 ottobre 2022 ed espletato le necessarie generali operazioni di rilievo del bene oggetto di pignoramento sono in grado di relazionare quanto segue e rispondere ai quesiti del Giudice.

QUESITI

- 1- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex-art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Risposta quesito n.1:

Dall'esame della documentazione prodotta in atti, costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.....riscontro la corretta provenienza degli immobili pervenuti con Atto Notaio Giuseppe De Stefano rep. _____ raccolta _____ del _____ trascritto in data _____ ai nn. _____, ma riscontro altresì che i dati catastali così come l'ingombro dei fabbricati rappresentati nella mappa catastale allegata siano riferiti entrambi ai fabbricati esistenti antecedenti la demolizione degli stessi.

Attualmente a seguito della demolizione e ricostruzione dei volumi originari, autorizzati con Pratica Edilizia (D.I.A) n.. _____ riferita alla demolizione e Pratica Edilizia n. _____ - Permesso di Costruire n. _____ riferito alla ristrutturazione e sostituzione edilizia di alcuni manufatti per la realizzazione di fabbricato residenziale e l'avvenuta variazione catastale il fabbricato in questione è così catastalmente rappresentato:

Comune di Arezzo Sez. B Foglio n. 95 p.lla n. 585 categoria F/3

Certificazione di cui all'allegato B.

Atto di Provenienza di cui all'allegato C.

- 2- *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Risposta quesito n. 2:

Lo scrivente in data 22.04.2022 ha acquisito mediante il portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (Catasto) le planimetrie catastale delle u.i. menzionate nel pignoramento che riportano il seguente numero T60368 elaborato planimetrico, numero T348549 il sub. 2 e T348550 il sub. 4. Ho altresì estratto le visure catastali delle suddette u.i. n. T371480/2022 e l'astratto di mappa catastale prot. n. T343893/2022.

Certificazione di cui all'allegato D.



Lo scrivente ha effettuato le ricerche presso l'archivio dell'ufficio urbanistica del Comune di Arezzo per consultare le pratiche edilizie relative alle u.i. in questione e ne ha estratto copia dell'elaborato grafico dell'ultimo progetto abilitativo.

I titoli sono i seguenti:

- D.I.A. – Pratica n. _____ – prot. _____ del _____ – demolizione dei fabbricati esistenti
- Permesso di Costruire n. _____ – Pratica n. _____ – Ristrutturazione e Sostituzione edilizia di alcuni manufatti per realizzazione di fabbricato residenziale;

Certificazione di cui all'allegato E.

La provenienza alla debitrice degli immobili pignorati deriva da acquisto mediante atto di compravendita stipulato dal Notaio Giuseppe De Stefano rep. _____ raccolta _____ del _____ trascritto in data _____ ai nn. _____, fornitomi direttamente dal Notaio De Stefano.

Atto di cui all'allegato C.

- 3- *Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Risposta quesito n. 3:

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni risultanti dalla documentazione in atti:

- Verbale di pignoramento del _____ rep. _____ notificato da Ufficiale Giudiziario del tribunale di Napoli Nord, trascritto ai nn. _____. Verbale di pignoramento a favore di CHEBANCA s.p.a. con sede in Milano c.f. 10359360152 contro il Sig. _____ nato a _____ (_____) il _____ c.f. _____ per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1;
- Ipoteca legale derivante da RUOLO (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) EQUITANIA CENTRO s.p.a. c.f. 03078981200 sede di Firenze, iscritta ai nn. _____ del _____ contro _____ per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Arezzo notificato in data 03.10.2011 numero di rep. 1183/2011 a favore di Unicredit spa con sede in Roma c.f. 00348170101 iscritta ai nn. _____, contro _____ per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1;
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito del 28.12.2006 in Notaio DE STEFANO Giuseppe in Castiglion Fiorentino rep. _____ a favore di _____, iscrizione ai nn. _____, contro _____ per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1;

Sulle aree in cui sono ubicati i beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, altri gravami, convenzioni pesi o limitazioni d'uso.

- 4- *Accerti l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il fabbricato in questione seppur progettato per la realizzazione di più unità immobiliari al momento visto la sua attuale situazione non è e non può essere fornito di regolamento condominiale o simile e quindi privo al momento di spese di natura condominiale.

Non risulta nessun procedimento giudiziario in corso relativo ai beni pignorati.

- 5- *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Risposta quesito n. 5:

Non risultano diritti demaniali o usi civici. I beni pignorati non sono gravati da censo o livello. Il diritto sui beni pignorati è di piena proprietà.

- 6- *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) n indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del Tribunale:*

- a) *L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II)*
- b) *La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile;*
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - _ *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso)*
 - _ *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
 - _ *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc.);**per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - _ *le iscrizioni;*
 - _ *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - _ *le difformità urbanistico-catastali;*

Risposta quesito n. 6:

Le formalità e gli altri vincoli esistenti sul bene sono elencati in risposta al punto n. 3 che precede.

Non risultano vincoli o oneri non opponibili all'acquirente.

Non risultano altri vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

- 7- Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con esattezza: il comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati;

Risposta quesito n. 7:

Il fabbricato pignorato è posto in Comune di Arezzo in Loc. Ottavo, una piccola località nell'aperta campagna limitrofa al capoluogo provinciale di Arezzo, piccola località costituita da fabbricati "sparsi" senza un vero e proprio nucleo abitato. La costruzione oggetto della presente è ubicata ai margini di una strada pubblica secondaria e di un piccolo torrente "Rio di Vitiano" che costeggia il resede tergale del fabbricato. E' altresì costruito pressochè lungo la strada Regionale n. 142 che collega il paese di Rigutino posto nella periferia di Arezzo al più grande paese di Castion Fiorentino.

Il fabbricato in questione è ubicato in area classificata al momento dell'inizio dei lavori come E4 - Agricola speciale e la sua costruzione è stata possibile a seguito di demolizione di alcuni manufatti dei quali è stata riutilizzata la volumetria per lo stesso.

Si tratta di un unico fabbricato plurifamiliare in quanto progettato per la realizzazione di n. 3 unità immobiliari del tipo residenziale.

Il fabbricato è stato realizzato parzialmente infatti si trova "al grezzo" ed in stato di abbandono da alcuni anni, costituito da un piano interrato che occupa solo parzialmente la sagoma dello stesso e due piani fuori terra.

Sono state eseguite le opere di scavo, le fondazioni, le strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a. e la copertura in c.a. con rifiniture interne in legno e cotto così come la gronda, perimetralmente è pressochè totalmente tamponato in blocchi di laterizio. E' privo di ogni impianto, di allaccio alle utenze, rifiniture interne ed esterne, infissi etc.. e l'area circostante esclusiva non è stata sistemata oltre che priva di recinzioni, l'accesso avviene mediante un cancello in acciaio lungo la strada comunale il quale viene utilizzato dai proprietari della p.lla 467 confinante che per accedervi percorrono in maniera "bonaria" porzione del resede del fabbricato.

Le opere eseguite non lo rendono assolutamente abitabile ma assolutamente da considerarsi un fabbricato iniziato, mai ultimato e quindi "al grezzo".

La superficie coperta lorda del fabbricato è di circa mq. 525.00 totali escluso il resede così suddivisi:

Piano Interrato: circa mq. 85.00

Piano Terra: circa mq. 225.00

Piano Primo: 215.00

Il fabbricato gode di resede circostante esclusivo di circa mq. 800, attualmente anch'esso in stato di abbandono e privo di qualsiasi rifinitura, delimitazione idonea, confinante sul lato principale con strada pubblica pressochè in aderenza del fabbricato, sul lato sinistro con area agricola, sul lato tergale con torrente "Rio di Vitiano" e sul lato destro con area agricola. Nello stato attuale non permette di individuare spazi comuni i quali saranno eventualmente creati così come le aree esclusive in sede di ultimazione del fabbricato. Non vi è certezza che lo stesso venga ultimato così come originariamente progettato e così anche le aree ad esso annesse. Oltretutto sul resede, nella parte tergale insiste un "locale" interrato a prima vista non accessibile probabilmente un residuo della vecchia attività da ultimare di demolire e sistemare o almeno da mettere in sicurezza.



Il tutto riportato nella documentazione fotografica di cui all'allegato F.

- 8- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- *Se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - *Se i dati indicati nel pignoramento, ancorchè erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;*
 - *Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta quesito n. 8:

Esaminato quanto descritto e riportato nel pignoramento ho constatato che i dati in esso riportati consentono la sua identificazione seppur catastalmente si riferiscano ai manufatti demoliti dai quali è stata ricavata la volumetria necessaria per la costruzione del fabbricato esistente. Dai suddetti dati catastali del catasto fabbricati e terreni si evince che il fabbricato oggetto di valutazione sia ubicato all'interno delle p.lle menzionate.

Constatato quanto citato, previa autorizzazione ho redatto nuovo accatastamento riportando in mappa la situazione reale esistente in loco.

- 9- *Proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;*

Risposta quesito n. 9:

Dopo esame dei documenti catastali, quali visure, planimetrie delle unità immobiliari, elaborato planimetrico, mappe e sopralluogo, accertato la non conformità tra gli atti depositati in catasto e lo stato dei luoghi, previa autorizzazione del Giudice ho provveduto a censire idoneamente in catasto il fabbricato nella sua corretta attuale categoria catastale e rappresentarlo correttamente in mappa.

- 10- *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Risposta quesito n. 10:

Dalla consultazione dello strumento urbanistico (Piano Operativo) il fabbricato ricade in area classificata Agricola e Forestale – Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana).

Atto di cui all'allegato G.

- 11- *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 20001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di*

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Risposta quesito n. 11:

Lo scrivente dopo le necessarie ricerche urbanistico-edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Arezzo, fa presente quanto segue:

Il fabbricato è attualmente in corso di costruzione in quanto allo stato "grezzo", e pertanto di difficile correlazione con il progetto approvato in quanto molte opere non sono state realizzate, le altezze esterne non definite a causa della mancata sistemazione del resede e dei marciapiedi, quelle interne non definite a causa della sola realizzazione della soletta del solaio senza alcuna rifinitura etc.

Dal rilievo eseguito si può comunque riportare come la sagoma del fabbricato rispecchi pressochè quella progettata seppur alcune porzioni relative ad alcuni loggiati non siano state realizzate e le pareti perimetrali non siano definite nel suo spessore progettato a livello finale.

Altresì si evincono alcune dimensioni ed inclinazioni di porzione del fabbricato soprattutto riferite alla parte tergale del fabbricato che non completamente rispecchiano la sagoma prevista.

Per quanto sopra riscontrato e descritto, al momento non ritengo che ci siano particolari difformità che non possano essere risolte in sede di definizione della costruzione, con presentazione di variante in corso d'opera o con deposito finale facendo seguito a quanto disciplinato all'art. 198 della Legge regionale n. 65/2014 vigente.

12-Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notifica dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorchè gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriali presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Risposta quesito n. 12:

Il bene pignorato è disabitato e non utilizzabile in quanto la sua costruzione non è ultimata.

13-*Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Risposta quesito n. 13:

Per la situazione in oggetto non si presenta tale fattispecie.

14-*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

Risposta quesito n. 14:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

15-*Precisi le caratteristiche degli impianti, elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

Risposta quesito n. 15:

Per quanto agli impianti presenti si fa presente che gli stessi sono inesistenti e pertanto non si presenta tale fattispecie.

16-*Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o sui beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es: lotto 1: appartamento ubicato incensito....., con terreno ubicato incendito in...ecc);*

Risposta quesito n. 16:

Lo scrivente, valutata la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato, soprattutto dell'attuale stato in cui si trova, ritiene che lo stesso non debba essere suddiviso in più lotti.

17-*Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultraventennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del*



pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione il quale perciò può fare vendere coattivamente l'immobile come libero. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;

Risposta quesito n. 17:

Il criterio di stima più adeguato ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili è il criterio per comparazione con beni similari oggetto di recenti compravendite, confrontando le condizioni intrinseche ed estrinseche col metodo della stima sintetica. In particolare si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, in base al valore unitario di consistenza che, nella fattispecie, viene assunto per metro quadrato lordo di superficie.

La stima si riferisce, come detto, al metro quadrato lordo di superficie stimandolo come se lo stesso fosse finito ed utilizzabile per poi ridimensionarlo in base allo stato di fatto attuale ed alla previsione di costo fin qui sostenuto per la sua realizzazione e precisamente:

Piano Interrato:	mq. 85.00 x €/mq. 700,00 =	€.	59.500,00	
Piano Terra:	mq. 225.00 x €/mq. 1.150,00 =	€.	258.750,00	
Piano Primo:	mq. 215.00 x €/mq. 1.150,00 =	€.	247.250,00	
Resede:	mq. 800.00 x €/mq. 50,00 =	€.	40.000,00	
Totale			€.	605.500,00

Tenuto conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'unità edilizia, lo stato di esecuzione al grezzo ma anche le sue caratteristiche e per quanto sopra descritto al sopra citato valore ritengo opportuno applicare la riduzione del 50%.

Pertanto indico il più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto comprensivo dell'area circostante in €. 302.750,00 da porre a base d'asta.

Non si ritiene utile verificare la congruità dei valori stimati con altro metodo estimativo, ad esempio quello per capitalizzazione della rendita, in quanto non è basato su reali elementi oggettivi: la rendita ritraibile dai beni dovrebbe essere assunta arbitrariamente a causa della mancanza di un mercato stabile degli affitti per tali beni, così pure il tasso di capitalizzazione dovrebbe essere assunto a giudizio del tecnico estimatore. I valori stimati sono invece stati comparati con i valori di vendite recenti che risentono ancora dell'adeguamento negativo del mercato immobiliare per le note condizioni economiche negative che ancora non sono state superate. Sono altresì stati comparati con le indicazioni della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare trovandone pressoché riscontro.

Non risultano vincoli od oneri giuridici non eliminabili.

18- Se l'immobile è pignorato solo pro quota.....;

Risposta quesito n. 18:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.



19- Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Risposta quesito n. 19:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.



20- Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione;

Risposta quesito n. 20:

Per i beni in oggetto non si presenta tale fattispecie.

Si trasmette per via telematica (tramite p.c.t.) i files della relazione tecnica e di stima, completa degli allegati e della documentazione fotografica.

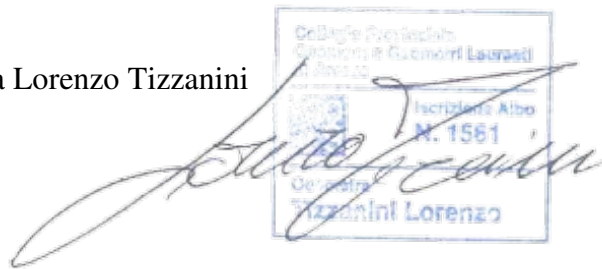
Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza.



Corsalone, 21.10.2022.

Geometra Lorenzo Tizzanini



Documentazione allegata:

- **Allegato A – Ricevuta Variazione Catastale e Planimetria – ALLEGATA ALLA PRESENTE**
- Allegato B – Certificato notarile documentazione ex-art. 567
- Allegato C – Atto di provenienza
- Allegato D – Documentazione Catastale precedente alla Variazione
- Allegato E – Documentazione Urbanistica
- Allegato F – Documentazione Fotografica
- Allegato G – Estratto Piano Operativo Comunale



Data: 20/10/2022
Ora: 17.06.27

Pag: 1 di 1



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tizzanini Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Arezzo

N. 1561

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Comune di Arezzo

Sezione: B

Foglio: 95

Particella: 585

Protocollo n.

del

Tipo Mappale n.

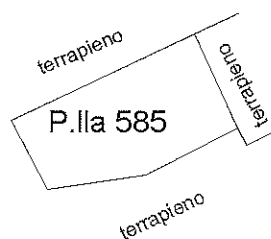
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

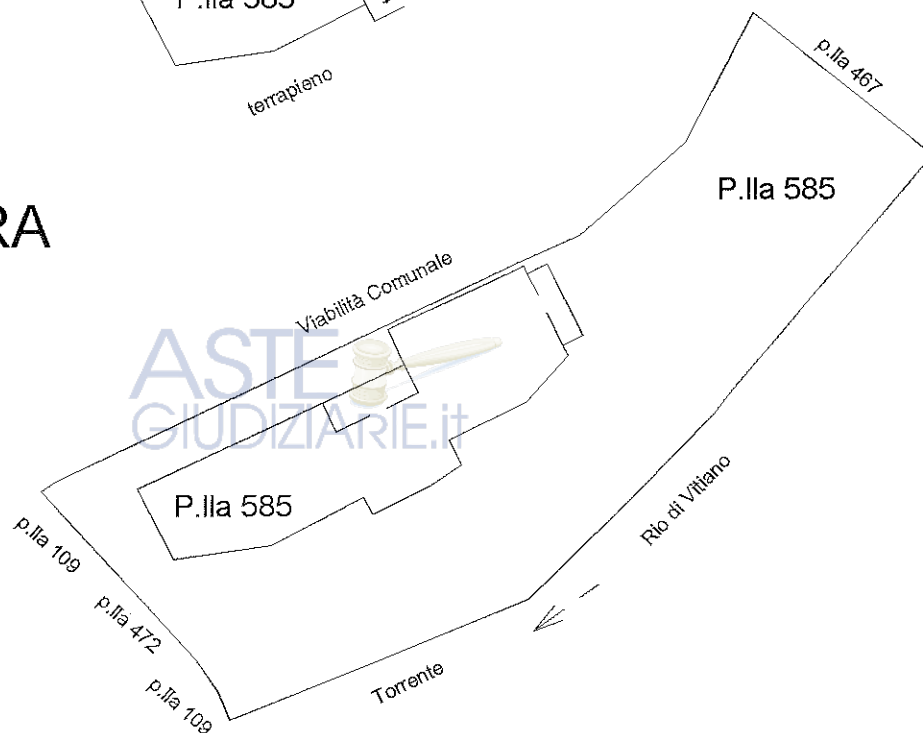
Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ufficio provinciale di: AREZZO - Territorio
Protocollo: 2022/54271
Data: 20/10/2022
Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

Dati generali del tipo

Comune	AREZZO	Sez. Censuaria	B
Foglio	95	Particelle	108,468
Tecnico	TIZZANINI LORENZO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	AREZZO		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€	€	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	108	000			00000	07	80	SN			282				
S	108	000			00000	00	00				000				
C		000	a	585	00000	07	80	SN	A	585	282				
O	468	000			00000	02	45	SN			003	3			
S	468	000			00000	00	00		A	585	000				

Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A	B	95	585	00	10	25	SN	282	00	0	0

Ufficio provinciale di: AREZZO - Territorio

Protocollo: 2022/54271

Data: 20/10/2022

Codice file PREGEO:

Dati generali del tipo

Comune	AREZZO	Sez. Censuaria	B
Foglio	95	Particelle	108,468
Tecnico	TIZZANINI LORENZO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	AREZZO		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0054125/2022 del 19/10/2022 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2022/AR0054271

Data di approvazione: 20/10/2022

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

MARINA PETRI

(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 14535

Data di richiesta del servizio: 20/10/2022

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento pratica n. AR202254271 del 20/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it